

ЖК "Петровский парк" в д.Петровичи Смоленвичского района.



ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Поз.	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	Общие данные	
2а...2б	Пояснительная записка	
3	Ситуационная схема	
4	Схема транспортного сообщения с населенными пунктами	
5	Схема генерального плана. М 1:1000	
6	Визуализация 1 (общий вид)	
7	Схема подключения жилого квартала к инженерным сетям. М 1:1000	
8	Генеральный план. (1-ая очередь строительства). М 1:500	
9	Визуализация 2, 3, 4. (1-ая очередь строительства)	
10	Визуализация 5, 6. (1-ая очередь строительства)	
11	Генеральный план. (2-ая очередь строительства). М 1:500	
12	Визуализация 7. (2-ая очередь строительства- общий вид)	
13	Визуализация 8, 9, 10. (2-ая очередь строительства)	
14	Генеральный план. (3-ая очередь строительства). М 1:500	
15	Визуализация 11. (3-ая очередь строительства- общий вид)	
16	Визуализация 12, 13, 14. (3-ая очередь строительства)	
17	Жилой дом. ТИП 1.	
18	Жилой дом. ТИП 2 ... ТИП 5.	

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Эскизный проект разработан на основании: задания на проектирование, исходных данных.
2. Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил и обеспечивают безопасную для жизни людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.
3. Степень огнестойкости жилых зданий I по СН 2.02.05-2020.
4. Уровень ответственности жилых зданий- II по ГОСТ 27751-88 и класс сложности К-4 по СНЗ.02.07-2020.
5. Класс жилых зданий по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

Эскизный проект «ЖК "Петровский парк" в д.Петровичи Смоленвичского района.» выполнен в соответствии и на основании:

-решения Смоленвичского районного исполнительного комитета от 24 июля 2024г.

-генерального плана д.Петровичи;
-задания на проектирование.

Цель проекта:

-определение стратегии развития квартала многоквартирной малоэтажной жилой застройки в д.Петровичи и возможности освоения проектируемой территории;

-уточнение и конкретизация решения генерального плана в части функционального зонирования проектируемой территории и установление регламентов использования функциональных зон;

-разработка предложений по направлениям развития необходимой инфраструктуры.

Задачи проекта:

-оценка проектируемой территории с определением возможностей освоения с учетом наличия планировочных ограничений;

-определение функционального зонирования территории и выделение территорий для размещения многоквартирной жилой застройки и объектов социального обслуживания с учетом рельефа местности и визуального восприятия его перспективных видов;

-совершенствование и развитие социальной, транспортной и инженерно-технической инфраструктуры.

Основа освоения территории проектирования – создание жилой среды нового качества, отвечающей современным транспортным и технологическим условиям. Стратегия развития проектируемой территории, установленная генеральным планом, предполагает:

-размещение многоквартирной застройки в центральной части д.Петровичи;
-формирование единой системы общественных пространств и пешеходных зон с развитым благоустройством;

-формирование системы первичного обслуживания (торговля, бытовое обслуживание, аптеки и другое) в районе новой жилой застройки.

Решениями настоящего проекта предусмотрено:

-формирование единого структурированного планировочного каркаса;
-развитие основных планировочных осей с доведением их до нормативных параметров;

-развитие пешеходной инфраструктуры.

Для общественных и жилых территорий учтены следующие требования:

-исключение транзитного движения внутри кварталов;
-организация необходимого количества парковочных мест с учетом благоустройства и озеленения;
-застройка домами должна вестись по проектам, учитывающим общую концепцию объемно-пространственной организации территории, соседство сложившейся застройки;

-компактная группировка жилых домов, отвечающих эстетическим и социальным требованиям к среде обитания;

-четкое разделение пешеходных и транспортных потоков.

Территория проектируемого объекта является развитием деревни Петровичи и при проведении расчетов объектов культурно-бытового обслуживания рассматривается совместно с ним.

В градостроительном проекте приняты очереди строительства:

1-ая очередь строительства – реконструкция существующего здания школы с перепрофилированием в 30-квартирный жилой дом (ТИП 1), строительство жилых домов ТИП 2 и ТИП3 со встроенными помещениями общественного назначения (продовольственный магазин, парикмахерская, фитнес центр с сауной), строительство котельной, внутриквартальных сетей водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, благоустройство территории;

2-я очередь строительства – строительство жилых домов ТИП 2 и ТИП 4, внутриквартальных сетей водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, благоустройство территории;

3-я очередь строительства – строительство жилых домов ТИП 4 и ТИП 5, внутриквартальных сетей водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, благоустройство территории.

Границы участка представлены: – с юга – улица Центральная; – с севера – хозяйственный проезд; с востока и запада – земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома и участки для ведения личного подсобного хозяйства. В границах проектирования жилого квартала объекты и зоны охраны историко-культурных ценностей отсутствуют.

Преимущества размещения: – хорошие транспортные связи с городом, близость ландшафтно-рекреационных зон (Петровичское водохранилище), территория свободна от застройки, инженерных коммуникаций и каких-либо зеленых насаждений.

Санитарно-гигиеническое состояние в значительной степени обусловлено географическим положением проектируемой территории – отдаленностью от крупных промышленных объектов; нахождение за пределами МКАД-2. Это способствует сохранению низкого уровня загазованности атмосферного воздуха.

Благоприятное влияние на воздушный бассейн проектируемой территории оказывает тот факт, что перспективный жилой район будет расположен в непосредственной близости от Петровичского водохранилища.

На проектируемой территории предусматривается жилая малоэтажная застройка со встроенными объектами культурно-бытового обслуживания населения. Генеральный план решен на основе объемной компоновки проектируемого объекта в увязке с существующей застройкой с учетом обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, оптимальной инсоляции территории и помещений, рациональной организации транспорта и пешеходного движения.

Машиноместа для расчетного парка автомобилей располагаются на открытых парковках. Генеральным планом предусмотрено максимальное разделение пешеходных и транспортных потоков и реализация концепции дворовых пространств без автомобилей. Для жилых домов по генплану детские площадки, площадки для отдыха и физической активности предусмотрены во дворах, соблюдая нормативные расстояния от окон жилых домов.

Технико-экономические показатели генплана.

Застройка сформирована размещением групп трехэтажных и четырехэтажных жилых домов. Здания и сооружения строительства размещены на свободной от застройки территории.

Архитектурно-планировочное решение разработано с учетом особенностей ландшафтных характеристик местности, обеспечения противопожарных и санитарных разрывов между зданиями, оптимальной инсоляцией территории и помещений.

Ландшафтно-экологическая характеристика.

Участок имеет общий уклон в южном направлении. Условия поверхностного стока удовлетворительные. Неблагоприятные геологические процессы не установлены. На всей площадке, кроме подъезда к зданию школы, развит почвенно-растительный слой.

Отметки рельефа колеблются от 184,50м в южной части до 190,00м в северной части, амплитуда колебаний составляет 5.5м. Ландшафт территории проектируемого жилого комплекса холмисто-равнинный и характеризуется сочетанием спокойного рельефа и наличием естественных зеленых насаждений у восточной стороны участка вдоль проезда к зданию школы. Проектируемый район относится к категории благоприятных для строительства.

Инженерное обеспечение:

- Теплоснабжение - от проектируемой котельной на газовом топливе;

- Водоснабжение - от существующих водозаборных сооружений;

- Водоотведение - закрытой сетью через проектируемые локальные очистные сооружения;

- Ливневая канализация - поверхностным способом, исключая подтопление территории;

- Электроснабжение - в соответствии с выданными техническими условиями от существующих сетей;

- Газоснабжение - в соответствии с выданными техническими условиями от существующих сетей;

- Сети связи: для телефонизации используются мобильные сети стандарта GSM;

№ п.п	Наименование	Ед. измерения	1 очередь	2 очередь	3 очередь	По объекту	Примечание
1	Площадь участка в границах производства работ	га	1,5575	0,6588	0,6077	2,8240	
2	Площадь застройки:		2250,00	780,00	1820,00	4850,00	
	- жилой дом		2210,00	780,00	1820,00	4 810,00	
	- котельная		40,00	-	-	40,00	
3	Площадь газонных покрытий (срезка-восстановление)	м ²	4 540,00	3002,00	2 421,00	9 963,00	
4	Площадь дорожных покрытий	м ²	8 785,00	2 806,00	1 836,00	13 427,00	
	- улицы из асфальтобетонного покрытия	м ²	5270,00	840,00	576,00	6686,00	
	- тротуар с возможностью проезда с покрытием из тротуарной плитки	м ²	2660,00	767,00	505,00	3 932,00	
	- отмостка с покрытием из бетонной плитки	м ²	235,00	89,00	170,00	116,00	
	- площадка выхода из квартир на первом этаже	м ²	90,00	430,00	585,00	494,00	
	- детская площадка, воркаут, спортивная площадка из 2-ухслойного резинового покрытия	м ²	530,00	680,00	-	1210,00	

Технико-экономические показатели жилых домов.

№ п.п	Наименование	Ед. измерения	Количество			По объекту	Примечание
			1 очередь	2 очередь	3 очередь		
1	Количество квартир	шт	62	40	86	188	
	в том числе: 1-комнатных		36	24	36	96	
	2-комнатных		14	16	50	80	
	3-комнатных		12	-	-	12	
2	Общая площадь квартир	м ²	3130	1904,4	4321,2	9355,6	
3	Общая площадь объектов общественного назначения	м ²	1230	-	-	1230	

Ситуационная схема

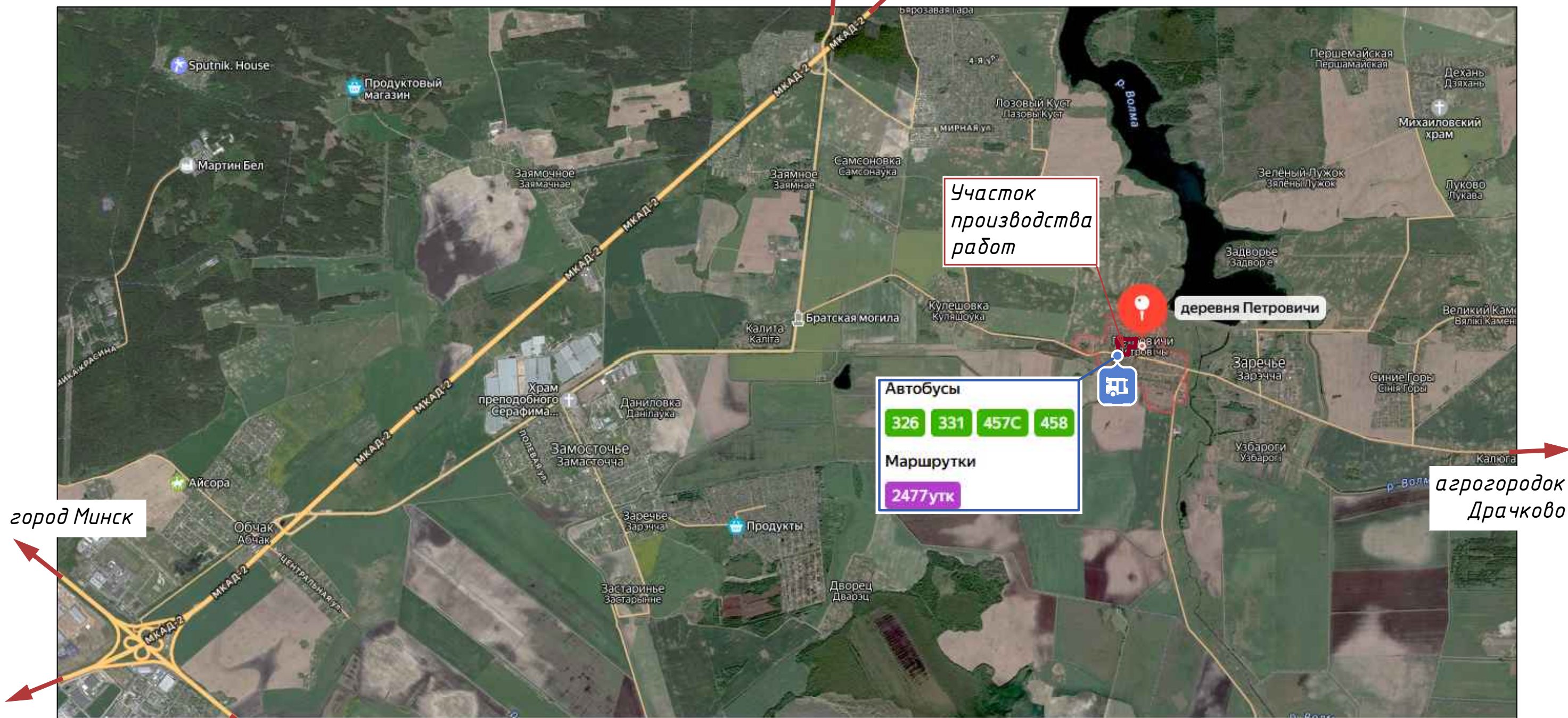


Схема транспортного сообщения с населенными пунктами



Микрорайон Сокол
г. Минск

Индустриальный парк
«Великий камень»



Автобусы
326 331 457C 458
Маршрутки
2477утк

город Минск

агродорок
Драчково

город
Дзержинск

город
Смоловичи

- АВТОБУСЫ -

- 326 - Пекалин • Автостанция Автозаводская
- 331 - Смоловичи • Автостанция Автозаводская
- 457C - Дехань • Железнодорожный остановочный пункт Заречное
- 458 - Автовокзал Червень • Барамзиной

- МАРШРУТКА -

- 2477утк - Драчково • Автостанция Автозаводская



СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
М 1:1000



ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 1-ая очередь строительства (1,5575га)

- ① - ТИП 1 (см.лист 17) - реконструкция здания школы с перепрофилированием в трехэтажный 60-квартирный жилой дом
- ② - ТИП 2 (см.лист 18) - 2-подъездный трехэтажный 16-квартирный жилой дом с размещением на первом этаже объектов обслуживания населения
- ③ - ТИП 3 (см.лист 18) - 2-подъездный трехэтажный 16-квартирный жилой дом с размещением на первом этаже физкультурно-оздоровительного центра
- ④ - детская площадка
- ⑤ - котельная

- 2-ая очередь строительства (0,6588га)

- ⑥ - спортивная площадка
- ⑦ - ТИП 3 (см.лист 18) - трехэтажный 12-квартирный жилой дом
- ⑧ - ТИП 3 (см.лист 18) - трехэтажный 12-квартирный жилой дом
- ⑨ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный 18-квартирный жилой дом

- 3-ая очередь строительства (0,6077га)

- ⑩ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный 18-квартирный жилой дом
- ⑪ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный 18-квартирный жилой дом
- ⑫ - ТИП 5 (см.лист 18) - трехсекционный трехэтажный 54-квартирный жилой дом



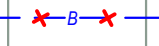
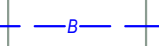






*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 1
(общий вид)*





СХЕМА ПОДКЛЮЧЕНИЯ ЖИЛОГО
КВАРТАЛА К ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ
М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница производства работ
-  - улицы и дороги с асф/бетон. покрытием
-  - демонтаж сети водопровода
-  - существующие сети водопровода
-  - проектируемая сеть водопровода
-  - демонтаж существующей электросети
-  - существующая электросеть
-  - проектируемая электросеть
-  - проектируемая хоз/бытовая канализация
-  - проектируемая сеть газопровода



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
(1-ая очередь строительства)
М 1:500
повернут по часовой
стрелке на 85°

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- ① - 1-ая очередь строительства (1,5575га)
- ① - ТИП 1 (см.лист 17) - реконструкция здания школы с перепрофилированием в трехэтажный 60-квартирный жилой дом
- ② - ТИП 2 (см.лист 18) - 2-подъездный трехэтажный 16-квартирный жилой дом с размещением на первом этаже объектов обслуживания населения
- ③ - ТИП 3 (см.лист 18) - 2-подъездный трехэтажный 16-квартирный жилой дом с размещением на первом этаже физкультурно-оздоровительного центра
- ④ - детская площадка
- ⑤ - котельная

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница работ
-  - тротуар с возможностью проезда с покрытием из тротуарной плитки
-  - терраса с покрытием из тротуарной плитки
-  - площадка из 2-ухслойного резинового покрытия
-  - отмостка с покрытием из тротуарной плитки
-  - проезд с покрытием из асфальтобетона
-  - участки озеленения
-  - зеленые насаждения





*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 2, 3, 4
(1 очередь строительства)*

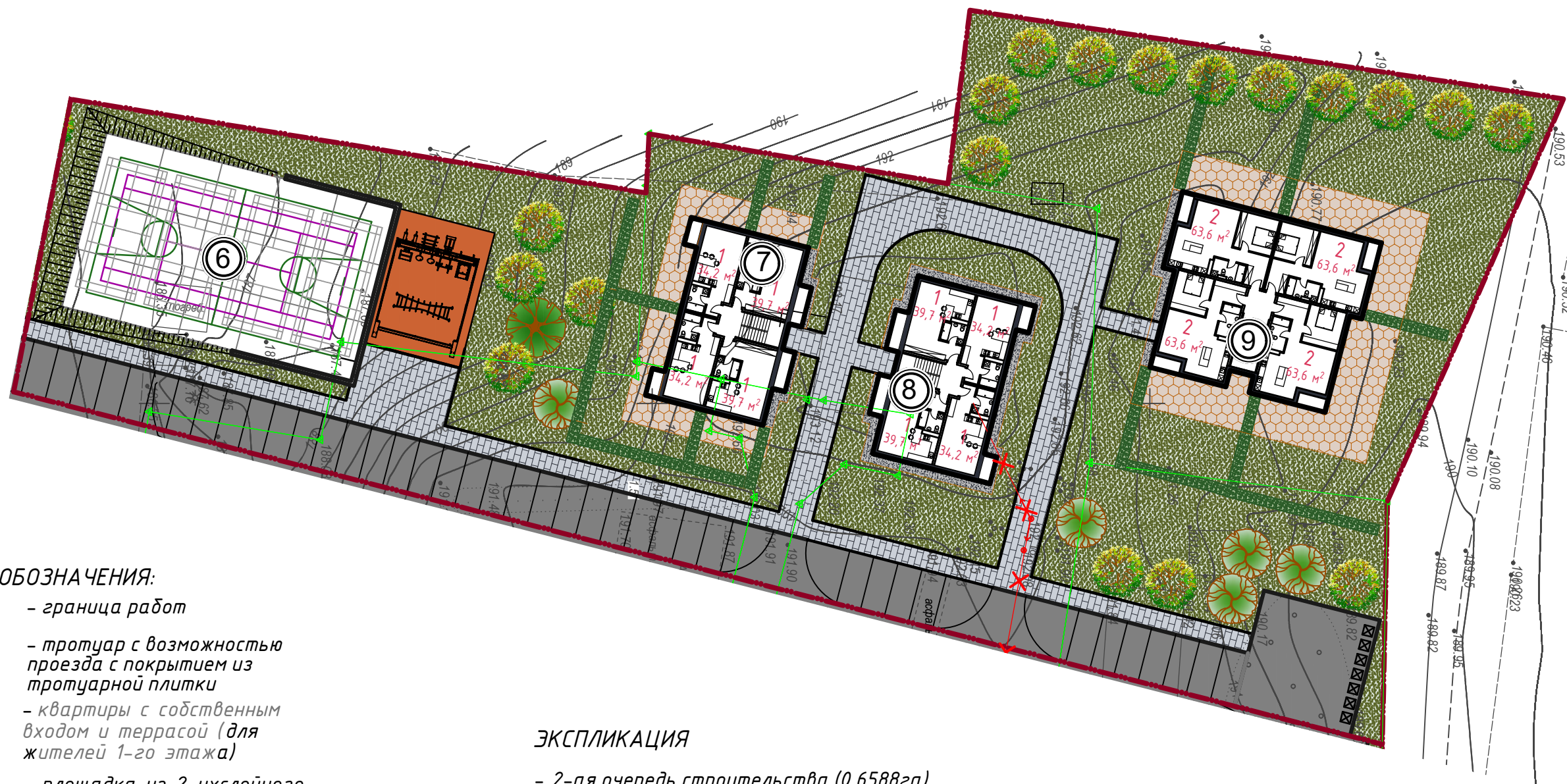
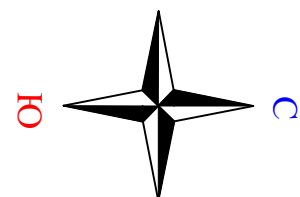
*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 5
(1 очередь строительства)*



*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 6
(1 очередь строительства)*



СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
(2-ая очередь строительства)
М 1:1000
повернут по часовой стрелке на 90°



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница работ
-  - тротуар с возможностью проезда с покрытием из тротуарной плитки
-  - квартиры с собственным входом и террасой (для жителей 1-го этажа)
-  - площадка из 2-ухслойного резинового покрытия
-  - отмостка с покрытием из тротуарной плитки
-  - проезд с покрытием из асфальтобетона
-  - участки озеленения
-  - зеленые насаждения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 2-ая очередь строительства (0,6588га)
- ⑥ - спортивная площадка
- ⑦ - ТИП 3 (см.лист 18) - трехэтажный
12-квартирный жилой дом
- ⑧ - ТИП 3 (см.лист 18) - трехэтажный
12-квартирный жилой дом
- ⑨ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный
18-квартирный жилой дом

*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 7
(2 очередь строительства -
общий вид)*



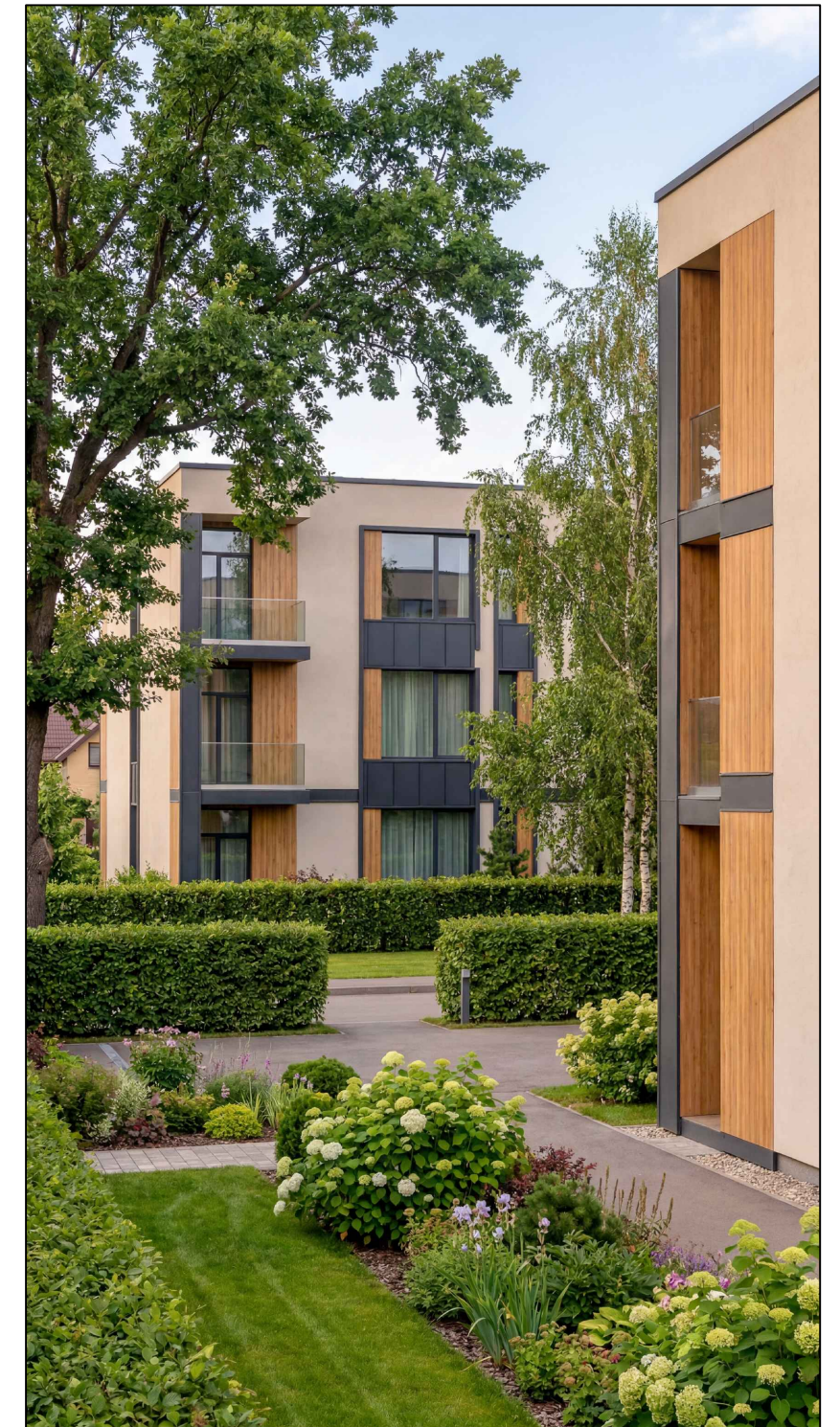
*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 8
(2 очередь строительства)*



*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 9
(2 очередь строительства)*



*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 10
(2 очередь строительства)*



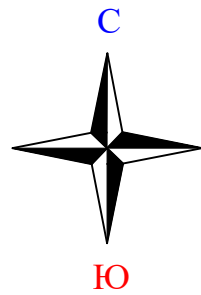


СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
(3-ая очередь строительства)
М 1:1000



ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 3-ая очередь строительства (0,6077га)

- ⑩ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный 18-квартирный жилой дом
- ⑪ - ТИП 4 (см.лист 18) - четырехэтажный 18-квартирный жилой дом
- ⑫ - ТИП 5 (см.лист 18) - трехсекционный трехэтажный 54-квартирный жилой дом

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница работ
-  - тротуар с возможностью проезда с покрытием из тротуарной плитки
-  - квартиры с собственным входом и террасой (для жителей 1-го этажа)
-  - отмостка с покрытием из тротуарной плитки
-  - проезд с покрытием из асфальтобетона
-  - участки озеленения
-  - зеленые насаждения

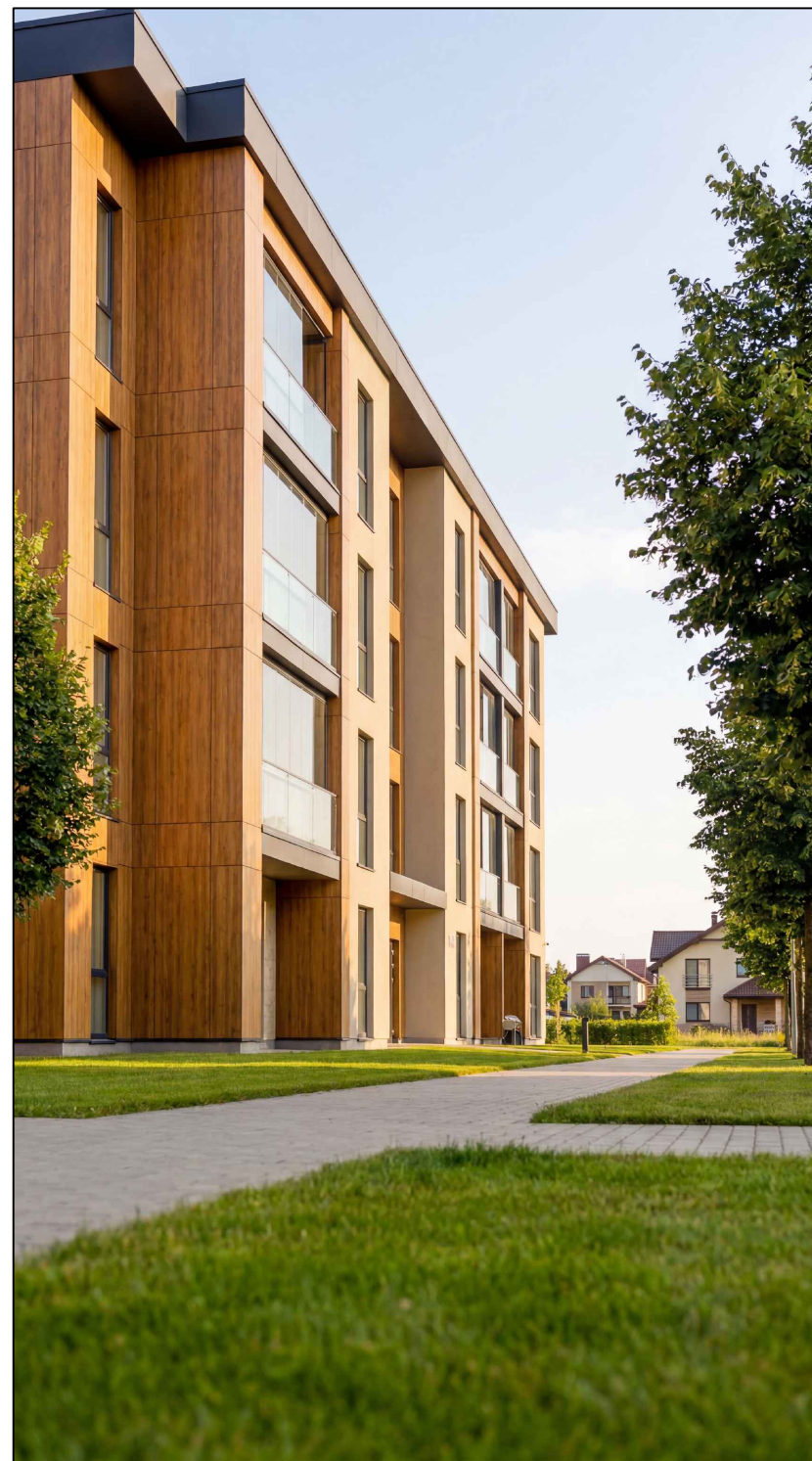
*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 11
(3 очередь строительства-
общий вид)*



*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 12
(3 очередь строительства)*



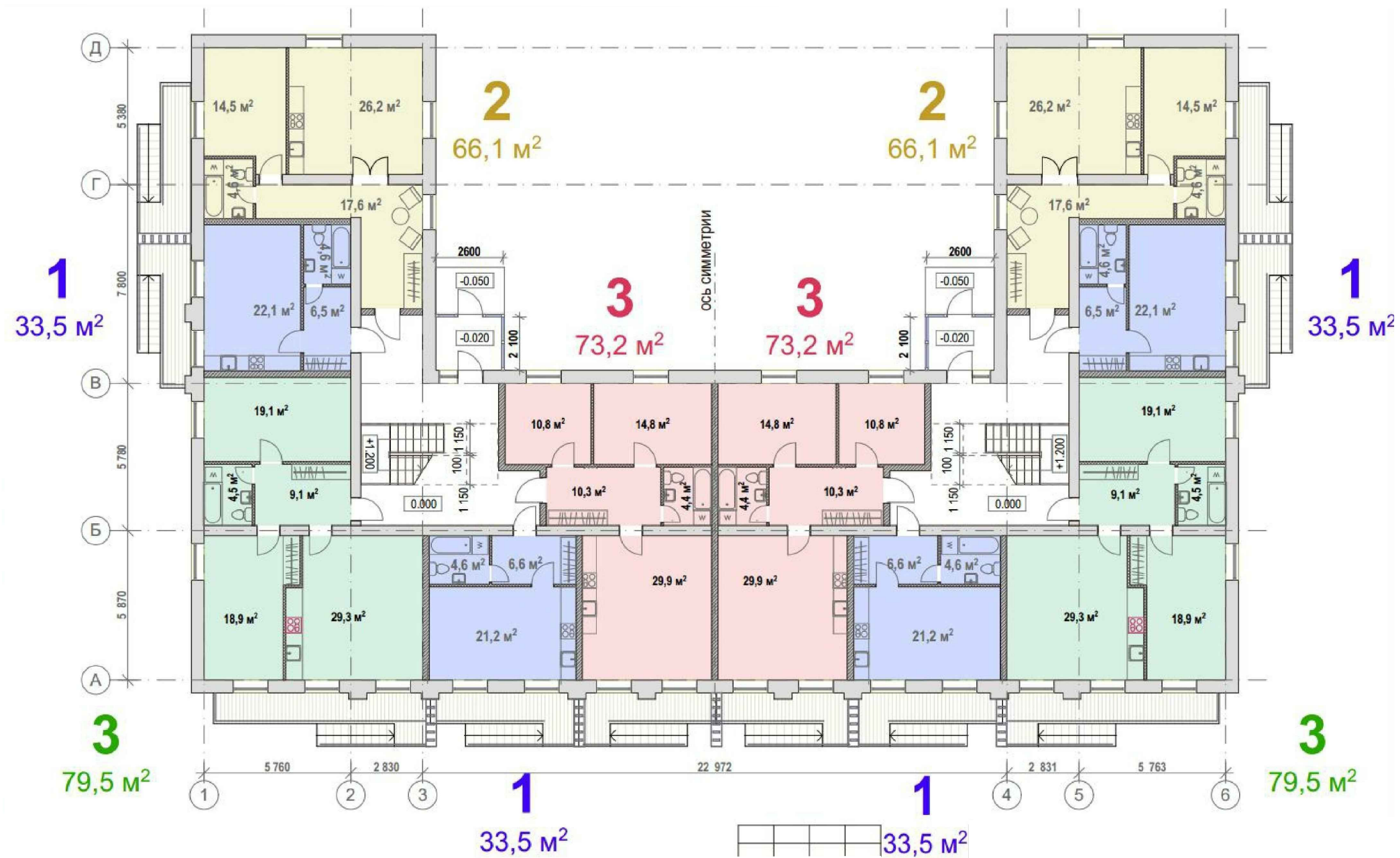
*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 13
(3 очередь строительства)*



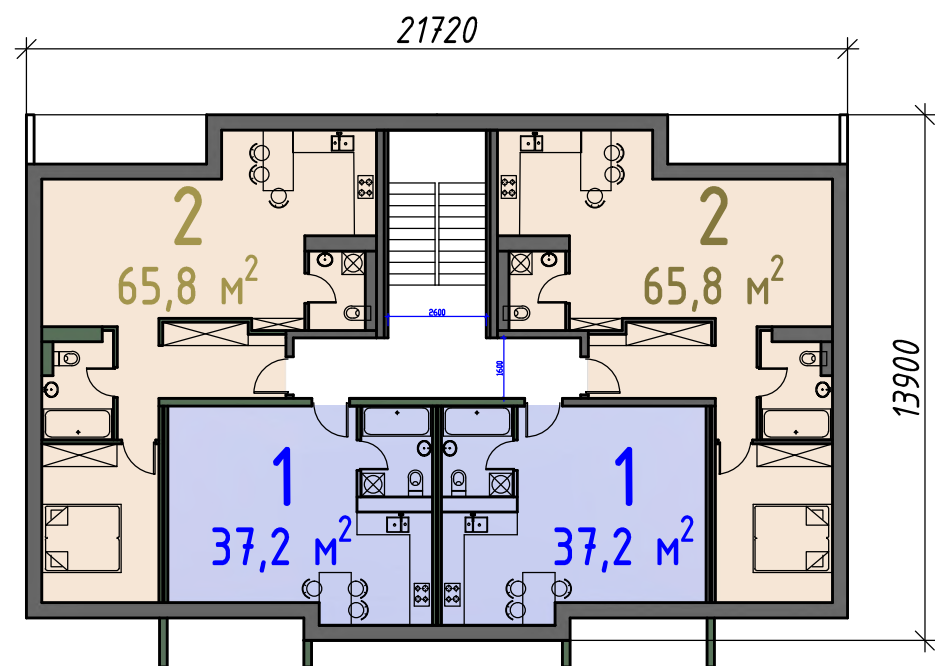
*ВИЗУАЛИЗАЦИЯ 14
(3 очередь строительства)*



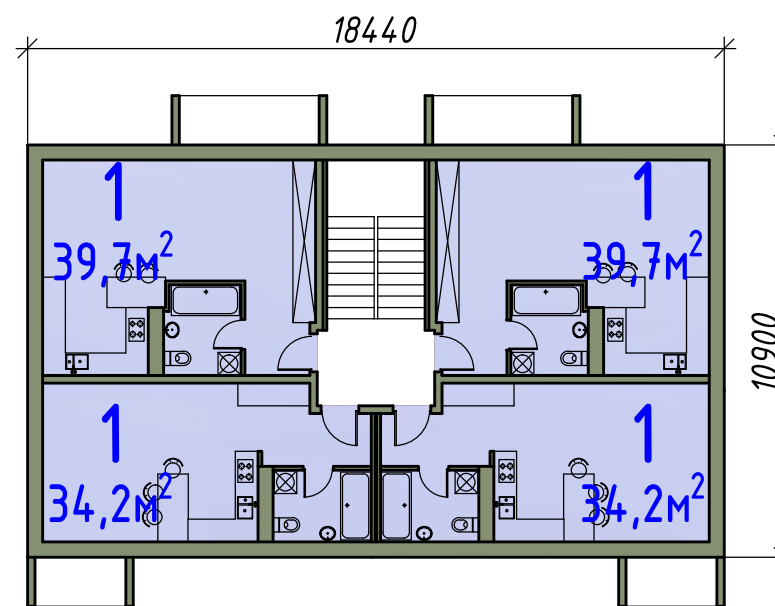
ЖИЛОЙ ДОМ ТИП 1
 (реконструкция здания школы)
 М 1:200



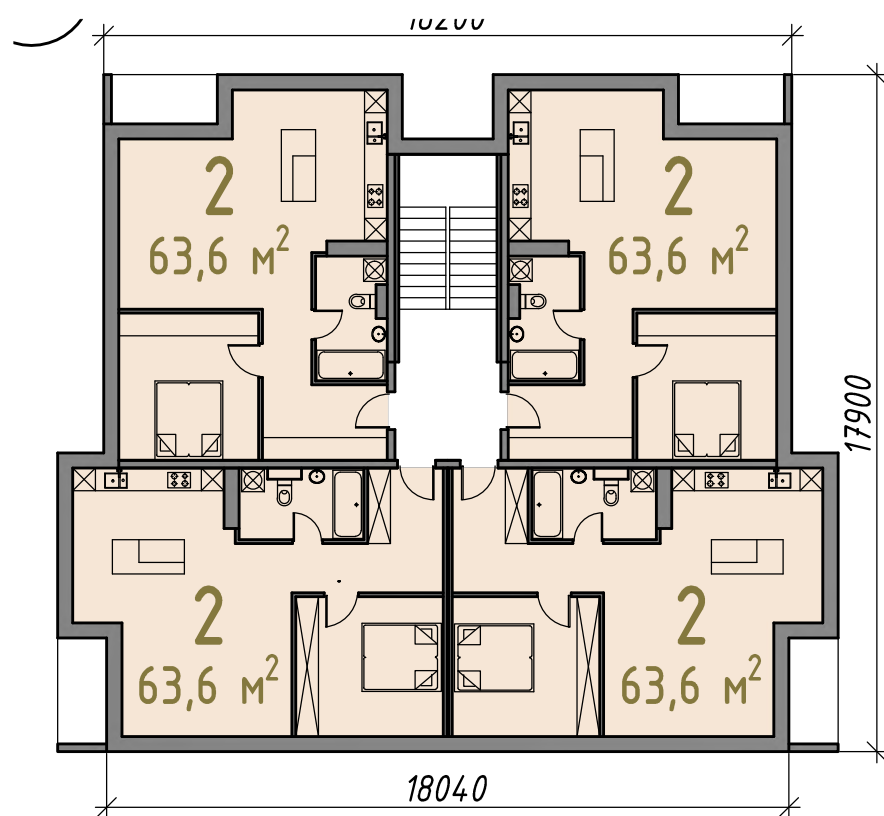
ЖИЛОЙ ДОМ
ТИП 2
М 1:200



ЖИЛОЙ ДОМ
ТИП 3
М 1:200



ЖИЛОЙ ДОМ
ТИП 4
М 1:200



ЖИЛОЙ ДОМ
ТИП 5
М 1:200

